Gemeente Amsterdam

Voorstel voor verlenging Grondprijsbeleid 2015

Aan Wethouder Van der Burg

Van directeur Grond & Ontwikkeling (opsteller: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl)

Datum 10 augustus 2015

Elk jaar stelt de gemeenteraad de Grondprijzenbrief vast, met daarin het grondprijsbeleid voor het daaropvolgende jaar. In de Grondprijzenbrief wordt de methodiek van grondprijsbepaling beschreven en worden de bandbreedtes in de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen die uit deze methodiek volgen en de exacte grondprijs per buurt voor bestaande erfpachtrechten met woonbestemming gegeven. De twee methodieken die worden toegepast zijn een vaste lage grondprijs voor sociale functies (sociale huur, scholen etc.) en de residuele grondprijssystematiek voor alle commerciële functies. De grondprijzen in de Grondprijzenbrief zijn voor voortdurende erfpacht met een tijdvak van 50 jaar. Deze grondprijs is gelijk aan de afkoopsom voor 50 jaar. Het huidige vigerende beleid staat beschreven in de Grondprijzenbrief 2015, dat op 17 december 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld en 31 december 2015 afloopt.

Momenteel wordt gewerkt aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Het college heeft begin 2015 de Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld met het verzoek te adviseren over de beste methode van waardebepaling voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht. Deze commissie heeft op 18 juni 2015 haar advies opgeleverd. Hoewel de kern van het advies, de residuele grondprijsmethode, overeenkomt met de methode die de gemeente nu toepast bij voortdurende erfpacht, verschilt de geadviseerde uitwerking van deze methode op substantiële punten van de wijze waarop de gemeente de residuele grondprijsmethodiek tot nu toe toepast. Het is de verwachting dat het college in oktober een standpunt inneemt over het advies van de GWC en daarmee de systematiek voor grondwaardebepaling en canonbepaling. Dit wordt vervolgens onderwerp van gesprek in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening. Indien het advies van de GWC wordt overgenomen (geheel of gedeeltelijk) wordt dit verwerkt in relevante stukken zoals de Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht , de Overstapregeling en de Grondprijzenbrief 2016. Deze stukken zullen door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Op het moment dat de Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht worden ingevoerd moet het grondprijsbeleid op die Algemene Bepalingen aansluiten. Op basis van de huidige planning wordt verwacht dat de Algemene Bepalingen niet eerder dan november 2015 de inspraak in kunnen gaan om vervolgens in het voorjaar van 2016 door de gemeenteraad te kunnen worden vastgesteld. Het nieuwe grondprijsbeleid zou op datzelfde moment moeten worden vastgesteld.

Gezien bovenstaande is het nodig om het vigerende grondprijsbeleid te verlengen en tegelijkertijd te werken aan de totstandkoming van het nieuwe grondprijsbeleid ten behoeve van het nieuwe erfpachtstelsel. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Verlenging Grondprijzenbrief 2015

Het huidige grondprijsbeleid kent een geldigheid van 1 jaar en deze loopt eind 2015 af. Om ook in 2016 uitgiftes te kunnen doen, moet er per 1 januari 2016 een vigerende grondprijzenbrief zijn. Omdat het nieuwe stelsel dan nog niet is ingevoerd, betekent dit dat er tussenoplossing nodig is op basis van het huidige voortdurende stelsel en de huidige grondprijzensystematiek. Er zijn 2 mogelijkheden:

1. *Verlengen zonder aanpassingen*
   De geldigheid van de Grondprijzenbrief 2015 kan worden verlengd zonder enige aanpassingen aan de grondprijsniveaus (feitelijk bevriezen van de grondprijzen). Dit is dan een duidelijk gebaar dat de parameters niet worden aangepast tot dat het nieuwe grondprijsbeleid conform advies GWC en bestuurlijke reactie beschikbaar is.
2. *Verlengen met actualiseren van de grondprijzen op basis van marktontwikkelingen*
   Aangezien de vastgoedmarkt een opwaartse prijsontwikkeling heeft doorgemaakt, liggen de residuele grondprijzen voor wonen inmiddels hoger dan in het vigerende beleid staat. Bij verlenging van het grondprijsbeleid zonder aanpassing hanteert de gemeente daarmee te lage grondprijzen. Ook is nog niet duidelijk hoe lang de verlengingsperiode zal duren. Tegelijk met het verlengingsbesluit kan er daarom voor gekozen worden om de grondprijzen te actualiseren door de vaste grondprijzen te indexeren (zoals gebruikelijk) en de grondprijzen voor marktwoningen te actualiseren (marktwaardeniveau opnieuw bepalen en stichtingskostenniveau indexeren met bouwkostenindex). De grondprijzen voor commercieel vastgoed zullen als gevolg van de marktontwikkelingen niet tot nauwelijks veranderen.

Grond & Ontwikkeling adviseert het laatste: de Grondprijzenbrief 2015 verlengen en de grondprijzen op basis van marktontwikkelingen te actualiseren, zodat de grondprijs marktconform blijven.

Besluitvormingstraject verlenging Grondprijzenbrief 2015
De vaststelling van de grondprijzenbrief is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor verlenging van het vigerende grondprijsbeleid is daarom een besluit van de gemeenteraad nodig. Het tijdig nemen van het verlengingsbesluit leidt tot het volgende besluitvormingstraject:

MT Grond & Ontwikkeling	22 september
Weekendmap / staf	12 oktober
B&W	3 november 2015
Raadscommissie	2/3 december 2015
Gemeenteraad	16/17 december 2015

Voorstel voor verlenging en actualisering Grondprijzenbrief 2015

1. In te stemmen met het voorleggen van een besluit tot verlenging van de Grondprijzenbrief 2015 tot aan het moment dat het nieuwe erfpachtstelsel in werking treedt en daartoe de Algemene Bepaling voor eeuwigdurende erfpacht en de Grondprijzenbrief 2016 zijn vastgesteld.
2. Akkoord te gaan met het doorvoeren van een actualisering van de grondprijzen op basis van de marktontwikkelingen en de geactualiseerde grondprijzen tegelijk met het verlengingsbesluit voor te leggen aan B&W en gemeenteraad.

Contouren van het Grondprijsbeleid 2016

In de grondprijzenbrief 2016 zullen de uitkomsten van de standpuntbepaling over het advies van de GWC en de wijze waarop dit in de AB en Overstapregeling wordt verwerkt, geïmplementeerd worden. Dit betekent dat pas nadat de bestuurlijke reactie bekend is de Grondprijzenbrief 2016 kan worden opgesteld. Dit neemt niet weg dat er nu al over de contouren nagedacht kan worden. Hieronder worden deze geschetst.

Met de Grondprijzenbrief stelt het gemeentebestuur het grondprijsbeleid vast en wordt duidelijk tot welke grondprijzen dit leidt. Binnen dit beleid vindt de ambtelijke uitvoering plaats. De Grondprijzenbrief geeft de markt informatie over het beleid en tot welke indicatieve grondprijzen het beleid leidt.

Naast de Grondprijzenbrief wordt er ook een Handleiding Grondprijsbepaling opgesteld. Deze heeft de status van interne werkinstructie en wordt niet bestuurlijk vastgesteld. Het is een uitwerking van het beleid en geeft de ambtenaren die belast zijn met het uitvoeren van het beleid praktische tools. De Handleiding heeft als doel dat het grondprijsbeleid consequent uitgevoerd wordt, ook in heel specifieke en weinig voorkomende gevallen. Vooral wanneer in een rechtszaak de uitvoering van het grondprijsbeleid onder de loop komt, is het van het grootste belang aan te tonen dat het beleid consequent wordt uitgevoerd. De Handleiding wordt om die reden regelmatig ingebracht als processtuk in een rechtszaak.

Verschil vigerende en nieuwe grondprijsbeleid
In onderstaand schema worden de verschillen tussen de huidige methodiek en die van de GWC voorstelt weergegeven:

Huidige werkwijze	**Advies GWC**
Residuele genormeerde grondprijsmethode	Residuele grondprijsmethode
Marktwaarde ▪ wonen o.b.v. funda / kadaster per buurt ▪ bedrijfsonroerend goed (BOG) o.b.v. funda/realnext en andere (ver)huurgegevens ▪ Met fictie 50 jaar afgekochte erfpacht	Marktwaarde op basis van WOZ (met fictie eigen grond)
Opstalwaarde ▪ nieuwbouw stichtingskosten ▪ Voor nieuwbouw wonen 15 referenties ▪ Voor bedrijfsonroerend goed (BOG) x referenties	Opstalwaarde ▪ vervangingswaardemethode ▪ Bouw- of stichtingskosten nieuwbouw maal verouderingsfactor (bij nieuwbouw is de verouderingsfactor 1) ▪ WOZ kent een lijst met circa 250 referenties (wel veel min of meer dubbele of referenties die in Amsterdam niet of sporadisch voorkomen)
Grondprijs = afkoopsom 50 jaar	Grondwaarde is grondslag voor canonbepaling
Canon is % van de afkoopsom	Canon is % van de grondwaarde
	Afkoopsom = NCW van de canonverplichtingen

Structuur van de Grondprijzenbrief
Voorstel is om de Grondprijzenbrief in twee delen op te splitsen (het blijft één brief maar bestaat uit twee duidelijk afzonderlijke delen):

1. Deel 1
    a. kaders/beleid ten aanzien van grondprijzen (hoe bepaalt de gemeente de waarde van de grond)
    b. bestemmingscatalogus, definities van de bestemmingscategorieën
2. Deel 2
    a. Ontwikkelingen in de Amsterdamse vastgoedmarkt voor zover relevant voor de grondprijsontwikkeling
    b. Bandbreedte van de grondwaarden, zo mogelijk op buurtniveau
    c. Verschil nieuwe en bestaande rechten

Deel 1 wordt in principe aan het eind van het jaar, geldend voor het jaar daarop volgend, vastgesteld door het college en raad. Deel 2 is ter kennisname. Het geeft inzicht tot welke prijzen het beleid leidt maar is niet het beleid zelf, dat staat in deel 1. Dit is een belangrijk verschil met de werkwijze tot nu toe om dat de methode van de GWC met zich meebrengt dat er geen grondprijzen per buurt meer kunnen worden bepaald.

Deel 2 wordt gelijk met deel 1 ter kennisname aan het bestuur voorgelegd. Vervolgens wordt deel 2 periodiek, en minimaal jaarlijks, opnieuw ter kennisname aan het bestuur voorgelegd. Deel 1 wordt enkel aangepast en aan het bestuur voorgelegd als er nieuwe beleidsvoorstellenzijn die tot een aanpassing van het grondprijsbeleid leiden. Jaarlijks worden deel 1 en 2 wel gezamenlijk gepubliceerd omdat ze een samenhangend geheel vormen.

Planning Grondprijzenbrief 2016
Het grondprijsbeleid moet op het zelfde moment worden vastgesteld als het moment waarop het nieuwe stelsel wordt vastgesteld. De vaststelling van het nieuwe stelsel gebeurt gefaseerd en de planning is:
- voorjaar 2016 raadsbesluit Algemene Bepalingen
- zomer 2016 raadsbesluit Overstapregeling Wonen en mogelijk ook Commercieel
- najaar 2016 raadsbesluit overstapregeling commercieel indien zomer niet haalbaar was

Te zijner tijd zal de opdrachtformulering voor de totstandkoming van de Grondprijzenbrief 2016 aan u aangeboden worden.